

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nürnberg

### Repräsentatives Architektenhaus - Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Nürnberg - Altenfurt



Objekt-Nr. OM-323035

### Einfamilienhaus

Verkauf: **965.000 €**

Ansprechpartner:  
Nora Schnitger

90475 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	706,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – es erwartet Sie eine großzügige, stilvolle Immobilie, in der Sie all Ihre Wohnträume verwirklichen können.

Auf einem ansprechend gestalteten Grundstück von 706 m<sup>2</sup> bietet dieses exklusive Architektenhaus beeindruckende 342,59 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (berechnet nach DIN 277; ohne Treppen 317,04 m<sup>2</sup>; die Werkstatt (ca. 100 m<sup>2</sup>), die Dachterrasse (47,28 m<sup>2</sup>) und die Terrasse (15,36 m<sup>2</sup>) noch nicht mit eingerechnet; die exakte Aufteilung/Quadratmeterzahl der Räumlichkeiten ist den angehängten Plänen entnehmbar).

Im Erd- und Obergeschoss teilt sich die Wohnfläche auf insgesamt 8 Zimmer plus Küche und Bäder auf, im voll ausgebauten Keller, der sich über die gesamte Grundfläche der Immobilie erstreckt, ist viel Platz für Abstellräume, ein großes, gemütlich eingerichtetes Gästezimmer und ein separates Büro mit bereits vorhandenen Wasch- und Toilettenräumen inklusive Dusche.

Eine schön angelegte Terrasse mit Teich und direkt anschließendem Garten sowie eine sehr große Dachterrasse gehören ebenfalls zu diesem Anwesen, genau wie der darunterliegende Carport für zwei PKW, weiteren möglichen Stellplätzen im Hof und eine Schreinerwerkstatt mit ca. 100 qm, die selbstverständlich beispielsweise auch als Atelier oder Lagerraum genutzt werden könnte. Die dort vorhandenen Maschinen könnten bei Bedarf gerne mit übernommen werden.

Das Wohnhaus ist sehr gut und hochwertig ausgestattet und verfügt neben dem hochwertigen Teppichboden und dem Norament in der Küche, den Bädern und teilweise dem Keller über zahlreiche, eigens für dieses Objekt angefertigte Holzeinbauschränke. In allen Räumen – inklusive des Kellers – ist eine Fußbodenheizung installiert (Öl als Energieträger; die Heizung (der Kessel wurde 2019 komplett erneuert), die behagliche Wärme spendet. Im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich befindet sich ein offener Kamin und auch die große, gemütliche Galerie im oberen Stockwerk lässt keine Gestaltungswünsche offen. Die Wände im Haus sind mit verschiedenen Echtholz furnierpaneelen verkleidet, was überaus praktisch ist, da Sie in Ihrem neuen Zuhause zukünftig auf das aufwendige Streichen verzichten können.

Ein ganz besonderes Merkmal dieser exklusiven Immobilie ist die offene Bauweise; mit sehr wenig Aufwand lassen sich die Räume so gestalten, wie Sie es sich wünschen, sollte die aktuelle Aufteilung nicht ganz Ihrem Bedarf entsprechen.

Insgesamt gibt es vier Zugänge zum Haus, wovon einer direkt in den momentan geschäftlich genutzten Bereich im Keller führt – denkbar wäre hier beispielsweise auch eine kleine Einliegerwohnung oder ein sehr großzügiger Bereich für Handwerk und Hobby.

Freistehendes Einfamilienhaus mit Werkstatt, Gebäudenutzfläche lt. Energieausweis: 567,80 m<sup>2</sup>

Der Link zum Video, falls der 360 Grad- Rundgang nicht funktioniert:

<https://youtu.be/NMT5nYzKYes>

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie zeigen zu dürfen, jedoch möchten wir Sie bitten, zum Termin eine Finanzierungsbestätigung des von Ihnen gewählten Kreditinstituts mitzubringen. Herzlichen Dank!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Lage:

Das Anwesen befindet sich in Altenfurt, einem ruhigen und schönen Ortsteil von Nürnberg, in sehr netter und zurückhaltender Nachbarschaft. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar (Supermärkte, Discounter, Bäckerei, Metzgerei), die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend (Bus und S-Bahn). Der Stadtteil besticht neben seiner grünen Lage und den vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten auch durch die Nähe zur Innenstadt und zu den Autobahnen A9 und A6. Im Ort gibt es, unter anderem, mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, Sportvereine und vielfältige Möglichkeiten, kreativen oder kulturellen Hobbys nachzugehen. Ebenfalls fußläufig (jeweils etwa fünf Minuten) befindet sich der Nürnberger Reichswald sowie das Moorenbrunnfeld, eine der größten und wertvollsten ökologischen Freiflächen im ganzen Stadtgebiet und wunderbar für schöne Spaziergänge mit oder ohne Hund geeignet.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	202,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Küche m. Blick auf Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich m. Blick Terrasse



# Exposé - Galerie



Wohnbereich/Terrasse/Galerie

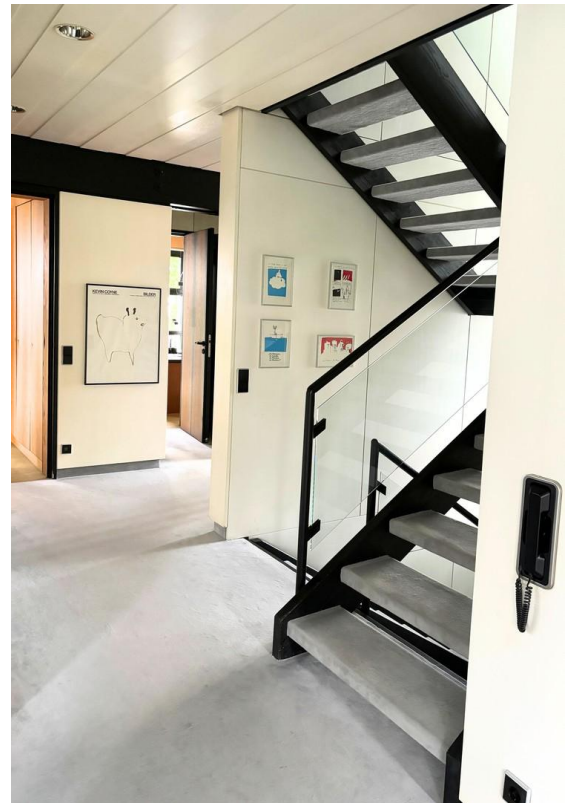


Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich/Küche/Treppe 1.OG





# Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG

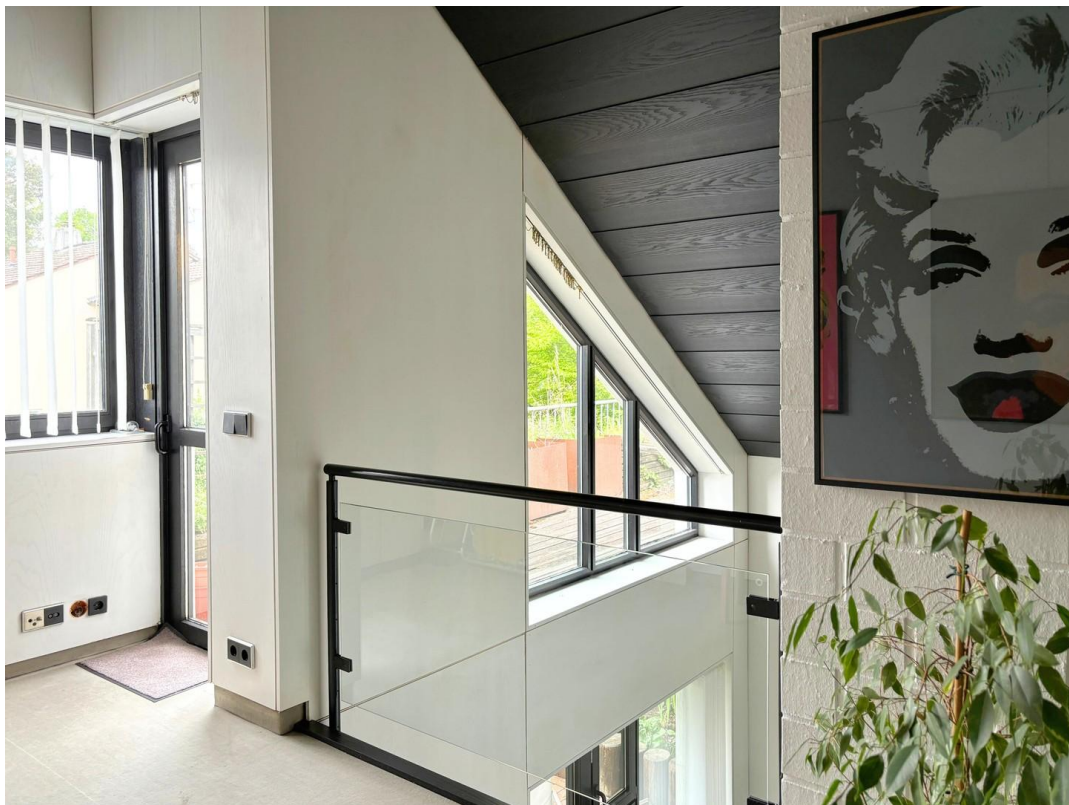




# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



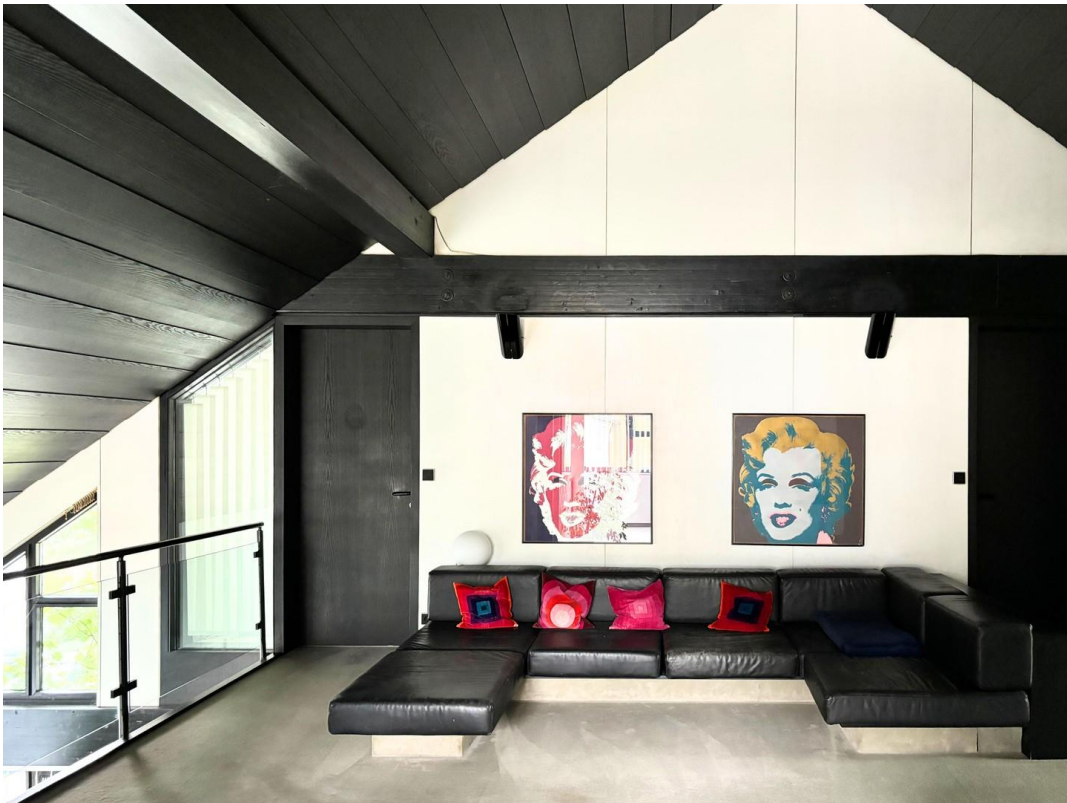
Galerie/Dachgarten



# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Keller



Lüftungsanlage/Waschbecken



# Exposé - Galerie



Büro 1



Dachgarten/Dach Südseite



# Exposé - Galerie



Dachgarten





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

büro für bauplanung  
architekten

altstädter kirchenplatz 2

8520 erlangen  
09131 · 22648

willi bausch  
anton fritsch  
helmut klevenhusen  
klaus schmidt  
roland wickenhäuser

BV Wohn- und Geschäftshaus Klaus Schnitger, Habsburger Straße 96,  
8501 Nürnberg-Altenfurt

## TEKTURPLAN

### Berechnung des Brutto-Rauminhaltes nach DIN 277

$13,615 \times 12,49 \times \left(\frac{6,40 + 10,90}{2}\right)$	=	1.470,94 m <sup>3</sup>
- $8,75 \times 0,75 \times \left(\frac{6,40 + 7,00}{2}\right)$	=	43,97 m <sup>3</sup>
- $1,25 \times 3,75 \times \left(\frac{6,40 + 9,10}{2}\right)$	=	36,33 m <sup>3</sup>
- $4,31 \times 1,75 \times \left(\frac{6,40 + 7,70}{2}\right)$	=	16,65 m <sup>3</sup>
		<u>1.373,99 m<sup>3</sup></u>
		=====

### Berechnung der Grundfläche

$13,615 \times 12,49$	=	170,05 m <sup>2</sup>
- $8,75 \times 0,75$	=	6,56 m <sup>2</sup>
- $1,25 \times 3,75$	=	4,69 m <sup>2</sup>
- $4,31 \times 1,75$	=	7,54 m <sup>2</sup>
		<u>151,26 m<sup>2</sup></u>
		=====

./.



# Exposé - Grundrisse

- 2 -

## Brutto Geschoßfläche

KG	Grundfläche	=	151,26 m <sup>2</sup>
EG	Grundfläche	=	151,26 m <sup>2</sup>
DG	4,56 x 10,74	=	48,97 m <sup>2</sup>
	4,50 x 9,60	=	43,20 m <sup>2</sup>
	4,56 x 7,80	=	<u>35,57 m<sup>2</sup></u>
		=	<u>127,74 m<sup>2</sup></u>
			430,26 m <sup>2</sup>
			=====

## Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277

### Kellergeschoß

Lager 1	3,51 x 2,635	=	9,25 m <sup>2</sup>
Lager 2	5,01 x 4,07	=	20,39 m <sup>2</sup>
WC	3,51 x 1,26	=	4,42 m <sup>2</sup>
WC/DU	2,75 x 1,69	=	4,66 m <sup>2</sup>
Heizung	4,26 x 4,885	=	20,81 m <sup>2</sup>
Holzlager	2,82 x 4,885 + 1,125 x 1,25	=	15,19 m <sup>2</sup>
Keller	4,075 x 4,135	=	16,85 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,885 x 1,76	=	5,08 m <sup>2</sup>
Treppe	2,455 x 4,135	=	10,15 m <sup>2</sup>
Flur	(6,01 + 1,875) x 1,26	=	<u>9,93 m<sup>2</sup></u>
	Kellergeschoß gesamt	=	116,73 m <sup>2</sup>
			=====

./.

# Exposé - Grundrisse

- 3 -

## Erdgeschoß

Büro	2,685 x 4,70	=	12,62 m <sup>2</sup>
Büro	4,12 x 5,31	=	21,87 m <sup>2</sup>
WC	1,25 x 2,25	=	2,87 m <sup>2</sup>
Wohnen	4,42 x 5,75 + 3,05 x 3,75	=	36,86 m <sup>2</sup>
Essen	4,19 x 3,86	=	16,17 m <sup>2</sup>
Kochen	4,075 x 3,40	=	13,86 m <sup>2</sup>
Diele	4,42 x 2,06	=	9,10 m <sup>2</sup>
Treppe	2,51 x 2,87	=	7,20 m <sup>2</sup>
WF	1,725 x 2,87	=	4,95 m <sup>2</sup>
Gard.	1,70 x 1,25	=	2,13 m <sup>2</sup>
			<u>127,57 m<sup>2</sup></u>
			=====
	Erdgeschoß gesamt	=	127,57 m <sup>2</sup>

## Dachgeschoß

Arbeitszimmer	4,12 x (6,25 + $\frac{1,385}{2}$ )	=	28,59 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,57 x (3,50 + $\frac{0,40}{2}$ ) + 0,55 x 1,80	=	14,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	4,12 x 4,30	=	17,72 m <sup>2</sup>
Galerie	4,35 x 5,40	=	23,49 m <sup>2</sup>
Bad	2,24 x 2,72	=	6,09 m <sup>2</sup>
Treppe	2,51 x 2,87	=	7,20 m <sup>2</sup>
			<u>97,29 m<sup>2</sup></u>
			=====
	Dachgeschoß gesamt	=	97,29 m <sup>2</sup>

## Zusammenstellung

Kellergeschoß	116,73 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	127,57 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	<u>97,29 m<sup>2</sup></u>
Wohn- und Nutzfläche gesamt	= <u>342,59 m<sup>2</sup></u>
	=====

Erlangen, 28. Juli 1982



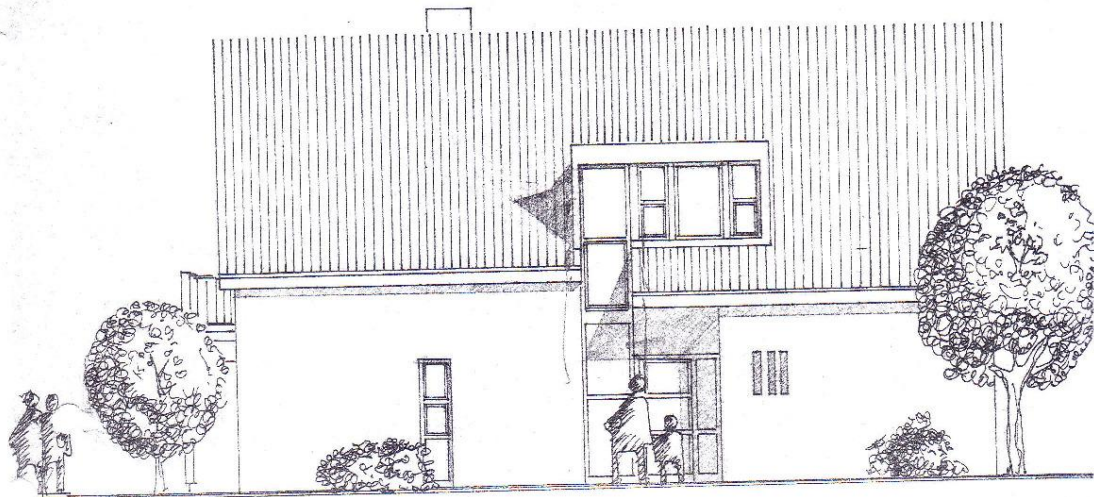


# Exposé - Grundrisse



nord - westen

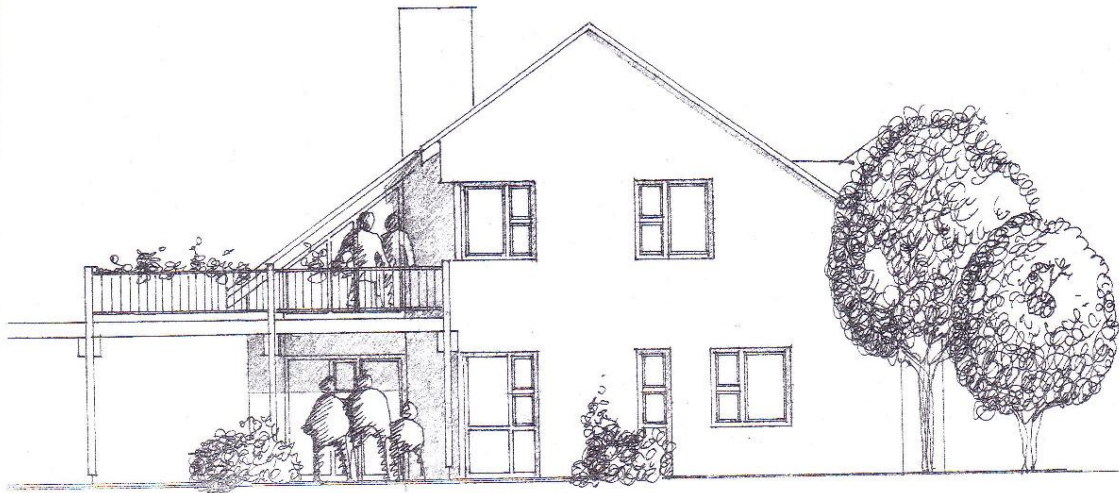
# Exposé - Grundrisse



nord - osten

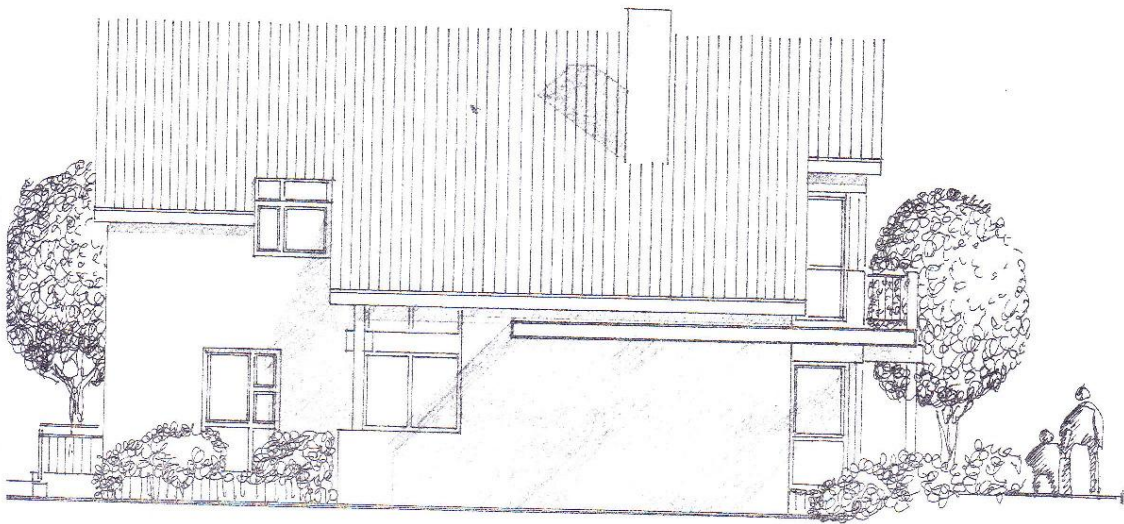


# Exposé - Grundrisse



süd-osten

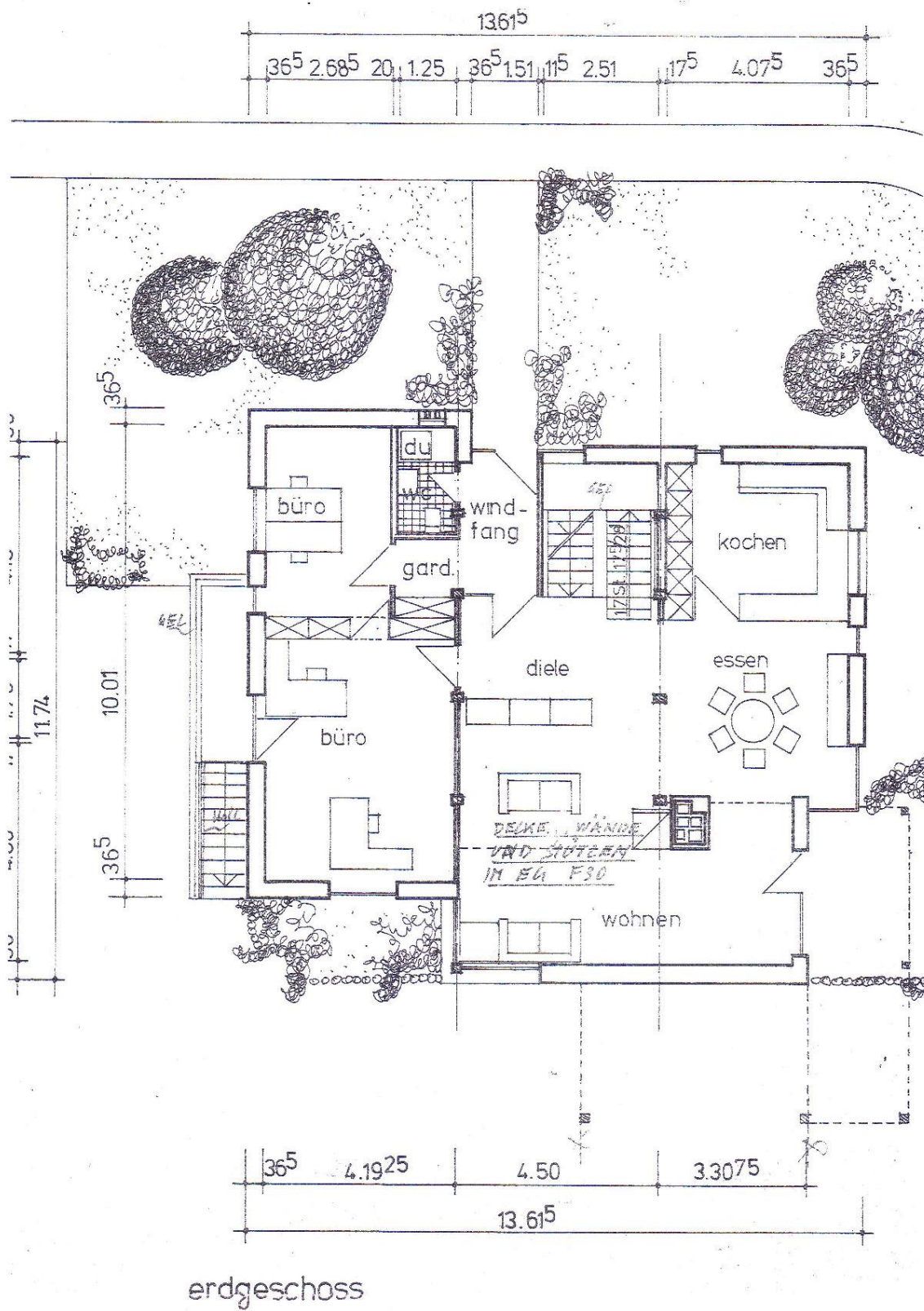
# Exposé - Grundrisse



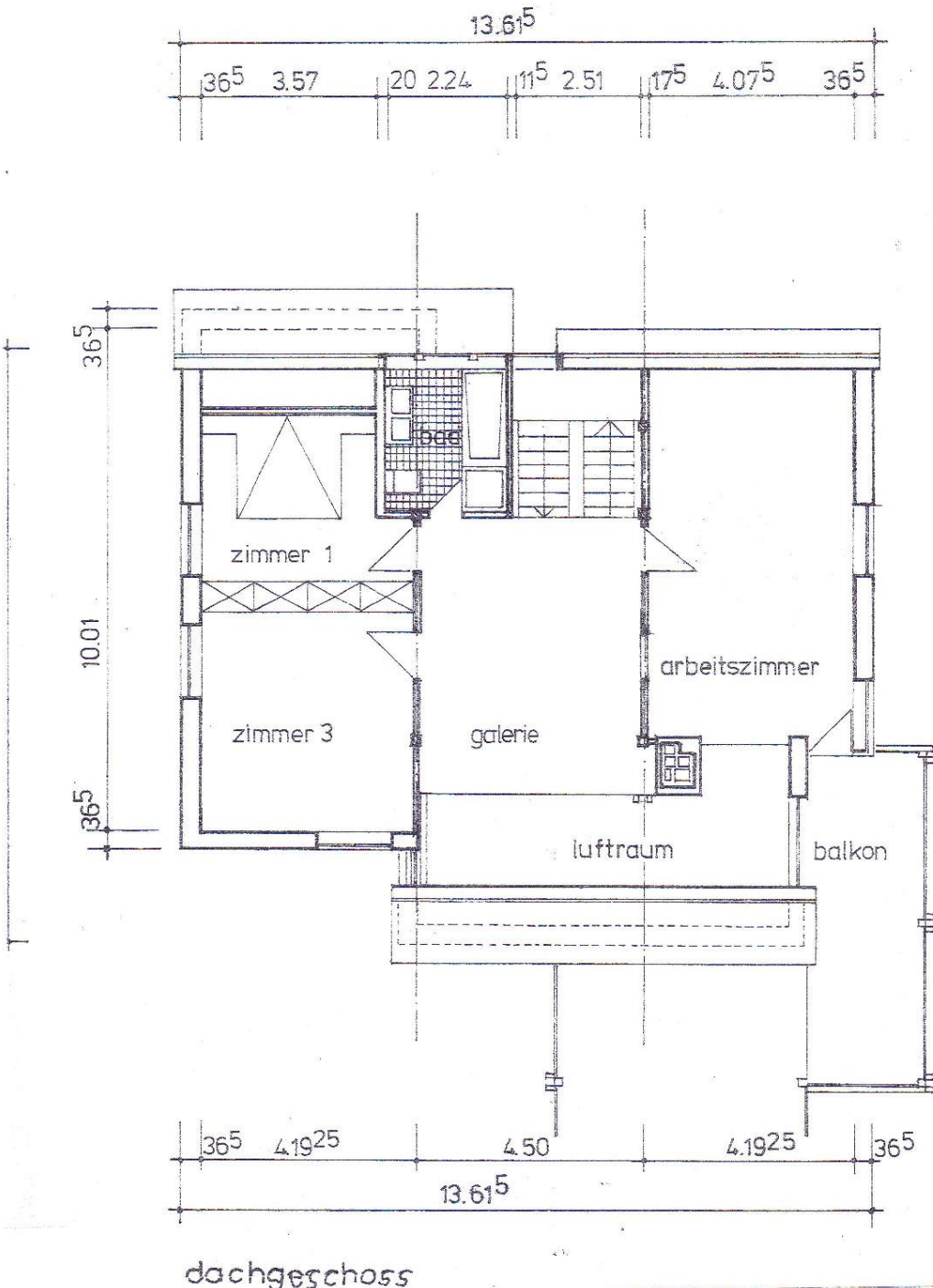
süd-westen



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

